



Salah satu interaksi sosial yang ada dalam masyarakat adalah jual beli, khususnya jual beli tanah. Islam telah memberikan petunjuk dan pedoman hidup bagi manusia dalam segala segi kehidupannya termasuk masalah jual beli. Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 275 dan surat an-Nisa' ayat 29 :

.... وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ... (البقرة : ٢٧٥)

“... Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba...”

(Departemen Agama, 1989 : 69)

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُم بَيْنَكُم بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ...

“ Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka diantara kamu...” (Departemen Agama, 1989 : 122)

Dan Sabda Rasulullah SAW :

إِنَّمَا الْبَيْعُ عَنْ تَرَاضٍ . (رواه ابن ماجه)

(Muhammad Fuad 'Abdul Baqi, II, 1954 : 736-737)

“ Sesungguhnya yang disebut jual beli (yang berlangsung) saling ridho”.

(Sayyid Sabiq, 12, 1997 : 70)

Dari ketentuan-ketentuan syara' tersebut, dapat dipahami bahwa transaksi jual beli itu harus dilakukan atas dasar suka sama suka, rela sama rela dan tidak ada

paksaan. Selain itu, Islam juga menekankan pencatatan dalam melakukan transaksi mu'amalah. Firman Allah dalam surat al-Baqarah ayat 282 :

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ  
وَلْيَكُتَبْ بَيْنَكُمُ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ..... وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ ...

“ Hai orang-orang yang beriman, apabila kamu bermu'amalah tidak secara tunai untuk waktu yang tidak ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar..... dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli .....” (Departemen Agama, 1989 : 70-71)

Istilah jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan suatu perbuatan dimana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara suka rela. Dalam pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli yang dianut dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligatoir yaitu perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan kata lain jual beli tersebut belum memindahkan hak milik. Hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering. (Sudaryo Soimin, 1994 : 95, lihat juga, R. Subekti, 1989 : 11)

Dari pasal 1457 KUHPerdara tersebut dapat diambil suatu gambaran bahwa perjanjian timbal balik antara dua pihak, pihak yang satu (si penjual) mempunyai kewajiban menyerahkan hak milik suatu barang dan pihak yang lain (si pembeli) mempunyai kewajiban membayar harga (uang) sebagai imbalan dari perolehan hak

milik. Sedangkan barang yang menjadi obyek perjanjian jual beli haruslah tertentu atau setidak-tidaknya dapat ditentukan bentuk dan jumlahnya pada saat akan diserahkan hak miliknya kepada pembeli.

Terjadinya jual beli ditegaskan pula dalam pasal 1458 KUHPerdara bahwa jual beli itu terjadi seketika setelah para pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar. Perkataan "kata sepakat" itu menunjukkan bahwa KUHPerdara menganut asas "konsensualisme" (kesepakatan). Dengan kesepakatan dimaksudkan adanya persesuaian kehendak diantara pihak-pihak yang bersangkutan. (R. Subekti, 1989 : 2-3)

Adapun jual beli yang obyeknya tanah, sudah diatur dalam Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam PP N0. 10 Tahun 1961 yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UUPA pasal 19, menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT), sedangkan menurut maksud peraturan tersebut hak milik atas tanah juga berpindah pada saat dibuatnya akta di muka pejabat tersebut. (Boedi Harsono, 1984 : 172)

Ini sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah, dan selanjutnya PPAT membuat akta jual beli. Hal ini didasarkan pada pasal 1868 KUHPerdara, bahwa akta otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang

berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya. Jadi dalam hal jual beli hak atas tanah, harus dilakukan dihadapan PPAT.

Dalam PP No. 37 Tahun 1998 yang mengatur tentang pejabat pembuat akta tanah (PPAT) menyebutkan bahwa, "PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu yakni jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa untuk memberikan hak tanggungan".

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui perbuatan hukum itu, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan dikeluarkannya UU No. 21 tahun 1997, yang mengatur bea perolehan hak atas tanah dan bangunan, mengharuskan bagi mereka yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan untuk menyerahkan sebagian nilai ekonomi yang diperolehnya kepada negara melalui pembayaran pajak, yang di dalam hal ini adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Namun sebagaimana dijelaskan dalam penjelasan undang-undang tersebut, pengenaan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan itu telah memperhatikan aspek keadilan bagi masyarakat terutama masyarakat golongan lemah dan masyarakat yang berpenghasilan rendah, yaitu dengan mengatur perolehan hak atas tanah dan bangunan yang tidak dikenakan pajak.

Hal ini dikarenakan tanah adalah bagian dari bumi yang merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa serta memiliki fungsi sosial, disamping memenuhi kebutuhan dasar untuk papan dan lahan usaha, juga merupakan alat investasi yang sangat menguntungkan. Di samping itu, bangunan juga memberi manfaat ekonomi bagi pemiliknya.

Sehingga dalam pasal 24 undang-undang tersebut diatur, PPAT / Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. PPAT / Notaris wajib melaporkan pembuatan akat kepada Ditjen Pajak selambat-lambatnya pada tanggal 10 pada bulan berikutnya.

Konsekwensinya, bila PPAT / Notaris menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan tanpa adanya bukti pembayaran pajak dari wajib pajak, ia dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 5.000.000,- untuk setiap pelanggaran. Dan bila ia tidak melaporkan pembuatan akta tersebut, ia dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp. 100.000,- untuk setiap pelanggaran.

Adapun dasar pengenaan pajak (bea perolehan hak atas tanah dan bangunan) sebagaimana diatur dalam pasal 6 dari undang-undang tersebut adalah nilai perolehan obyek pajak (NPOP) yang dalam hal jual beli adalah harga transaksi. Yang dimaksud dengan harga transaksi adalah harga yang terjadi dan telah disepakati oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Namun apabila nilai perolehan obyek pajak (NPOP) tidak diketahui atau lebih rendah daripada nilai jual obyek pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan Pajak Bumi dan Bangunan pada tahun terjadinya perolehan, dasar pengenaan pajak yang dipakai adalah nilai jual obyek pajak (NJOP) Pajak Bumi dan Bangunan. Kemudian ditetapkan pula nilai perolehan obyek pajak yang tidak kena pajak yakni sebesar Rp. 30.000.000,-. Ini berarti harga transaksi di atas Rp. 30.000.000,- dikenai pajak yaitu bea perolehan hak atas tanah dan bangunan. (Hasil wawancara dengan Basuki Hendro U. selaku PPAT khusus di Bondowoso pada tanggal 25 februari 1999)

Dalam hukum Islam, pengenaan pajak dalam sebuah jual beli tidaklah diatur dengan jelas. Islam hanya meletakkan dasar-dasar umum dalam jual beli. Dalam hukum Islam juga diatur adanya pajak. Pajak adalah merupakan salah satu sumber pemasukan bagi baitul mal, selain ghanimah, fai', jizyah dan zakat.

Semua yang masuk ke dalam baitul mal, termasuk pajak dikeluarkan sesuai dengan aturan-aturan yang telah digariskan dalam al-Qur'an dan al-Hadits, yang semuanya itu tidak terlepas dari kepentingan demi kemaslahatan umat manusia.





#### **D. Tujuan Studi**

Sejalan dengan perumusan masalah diatas, maka tujuan studi ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mendiskripsikan proses jual beli tanah setelah berlakunya UU No. 21 Tahun 1997.
2. Untuk mengungkapkan jual beli tanah setelah berlakunya UU No. 21 Tahun 1997 menurut tinjauan hukum Islam.

#### **E. Kegunaan Studi**

Sebagaimana lazimnya suatu penelitian, tentu mempunyai kegunaan. Adapun kegunaan studi ini adalah :

1. Dapat dijadikan sebagai landasan pembahasan dalam penelitian selanjutnya untuk mengetahui dan menetapkan masalah yang ada dalam jual beli tanah setelah berlakunya UU No. 21 Tahun 1997.
2. Untuk harapan yakni sebagai pedoman bagi masyarakat muslim dalam melaksanakan transaksi jual beli tanah dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.

#### **F. Metode**

1. Data yang digali

Data-data yang dihimpun meliputi :







